

JURNAL PRNULISAN HUKUM/SKRIPSI

**PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DARI
LETER C DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM
DI KABUPATEN KLATEN**



Disusun oleh :
JEREMY RICH CHRISTWIDANTO

NPM : 110510642

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

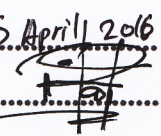

2016

HALAMAN PERSETUJUAN
JURNAL PENULISAN HUKUM/SKRIPSI
PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
DARI LETER C DALAM MEWUJUDKAN
KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN KLATEN



Diajukan oleh:
Jeremy Rich Christwidanto

NPM : 110510642
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup
Telah Disetujui

Dosen Pembimbing I	Tanggal : 5 April 2016
SW. Endah Cahyowati, S.H., M.S.	Tanda Tangan : 
Dosen Pembimbing II	Tanggal : 6 April 2016
Maria Hutapea, SH., M.Hum.	Tanda Tangan : 

Menyatakan,
Dekan Fakultas Hukum,
Universitas Atmajaya Yogyakarta




FX Endro Susilo, SH., LL.M.

PEROLEHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DARI LETER C DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN KLATEN

Jeremy Rich Christwidanto

Ilmu Hukum / Fakultas Hukum / Universitas Atma Jaya Yogyakarta

ABSTRACT

The title of this thesis is the “CONVERSION OF LETER C IN ESTABLISHING LEGAL CERTAINTY IN KLATEN REGENCY ”. The problem, has the conversion of Leter C in the Klaten Regency established the rule of law? The purpose of this study to determine, assess, and analyze whether the conversion of Leter C has established do not the legal certainty in Klaten Regency. Type of this research is empirical legal research which means a study that focuses on the behaviour of the legal community. The sources of data consist of primary data as the main data and secondary data. The conversion of Leter C in the Klaten Regency has established the legal certainty and it is accordance with Government Regulation Number 24 Year 1997 on Land Registration and PMNA / KBPN Number 3 of 1997 on the Implementation of Government Regulation Number 24 Year 1997.

Keyword : Conversion of Leter C; Land ownership rights; Certificate; Legal Certainty

A. Pendahuluan

Tanah berperan penting bagi kesejahteraan rakyat salah satunya adalah sebagai tempat tinggal sehingga antara tanah dan manusia terdapat hubungan yang sangat erat dan tidak dapat dipisahkan. Untuk melindungi pemanfaatan tanah dari pihak yang sewenang-wenang dan menjamin pemanfaatan tanah untuk kesejahteraan bangsa Indonesia, Pasal 33 ayat (3) Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan bahwa :

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan tercapainya fungsi bumi, air, dan ruang angkasa, oleh karena itu dibentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) untuk mengatur pertanahan nasional. Salah satu tujuan pokok dibentuknya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.¹

Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa :

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang dimuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Hal ini mengandung makna bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data yuridis dan data fisik yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Mayoritas penduduk di Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah adalah petani. Kebanyakan dari mereka belum mengerti bahwa sertipikat Hak Milik memberikan perlindungan hukum kepada pemegang Hak Milik. Anggota masyarakat merasa bahwa memiliki sertipikat atas sebidang tanah atau sawah sudah cukup tanpa memikirkan apakah sertipikat itu memberikan perlindungan hukum atau tidak. Sebagian besar petani yang berada di Kabupaten Klaten berlatarbelakang pendidikan tamat Sekolah Dasar. Mereka belum mengerti bahwa sertipikat mereka yang sebelumnya adalah perubahan dari Leter C dan masih ada kemungkinan digugat oleh pihak lain yang juga merasa mempunyai tanah tersebut. Pada waktu penulisan proposal di Kabupaten Klaten ada kasus sengketa dalam proses konversi Leter C, sehingga judul tulisan penulis diubah dari perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah

¹Boedi Harsono, 1995, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA*, Penerbit Djambatan, Jakarta, hlm. 558.

dari Leter C dalam mewujudkan perlindungan hukum di Kabupaten Klaten, jadi perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah dari Leter C dalam mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Klaten.

B. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu suatu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber sebagai data utama.²

2. Sumber data

Sumber data dalam penelitian hukum empiris ini adalah data primer sebagai data utama dan data sekunder yang berupa bahan hukum yang dipakai sebagai pendukung.

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden dan narasumber tentang pelaksanaan konversi Leter C atas tanah di Kabupaten Klaten sebagai data utamanya.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan kepustakaan untuk melengkapi data primer yang meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi peraturan perundang–undangan yaitu :

²Masri Singarimbun, 1981, *Metode Penelitian Hukum dan Survei*, LP 3 ES, hlm. 1.

- a) Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) ;
 - b) Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–pokok Agraria (UUPA) ;
 - c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
 - d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
 - e) Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak–Hak Indonesia atas tanah ;
 - f) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan ;
 - g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak.
- 2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi buku-buku, baik hasil penelitian maupun pendapat hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan konversi Hak Milik adat (Leter C) .

3. Metode pengumpulan data

- a. Data primer dikumpulkan dengan menggunakan kuesioner dan wawancara.
 - 1) Kuesioner yaitu daftar pertanyaan yang telah tersusun secara kronologis dari yang umum mengarah pada khusus untuk diberikan kepada responden

yang terkait dengan pelaksanaan konversi Hak Milik atas tanah yang diperoleh dari Leter C demi mewujudkan perlindungan hukum.

2) Wawancara yaitu kegiatan tanya jawab secara langsung kepada narasumber yang berkaitan³ dengan pelaksanaan perubahan Leter C dalam rangka mewujudkan kepastian hukum.

b. Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku, baik hasil penelitian maupun pendapat hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan konversi leter C.

4. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Klaten. Kabupaten Klaten terdiri dari 26 kecamatan. Dari 26 kecamatan tersebut diambil satu kecamatan secara *purposive sampling* yaitu pengambilan sampel berdasarkan pertimbangan bahwa di kecamatan tersebut paling banyak pemegang Hak Milik atas tanah yang mengkonversi Leter C menjadi sertifikat Hak Milik atas tanah. Kecamatan tersebut adalah Kecamatan Bayat. Dari kecamatan tersebut diambil dua desa secara *purposive sampling* berdasarkan pertimbangan bahwa di dua desa tersebut terdapat paling banyak pemilik tanah yang mengubah Leter C menjadi sertifikat Hak Milik atas tanah, yaitu Desa Krakitan dan Desa Kebon.

5. Populasi dan sampel

Populasi adalah sekelompok/himpunan khususnya orang yang memiliki ciri-ciri yang sama sebagaimana yang ditentukan. Populasi dalam penelitian ini adalah pemilik tanah dari pewarisan, jual beli, dan hibah di Desa Krakitan dan Desa Kebonyang mengkonversi Leter C menjadi sertifikat Hak Milik atas tanah antara tahun 2009 sampai 2013 yang berjumlah 178 orang.

³Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, hlm. 220.

Sampel adalah sebagian atau contoh dari populasi. Metode penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *random sampling* artinya teknik pengambilan sampel secara random atau acak memberikan peluang yang sama bagi setiap unsur atau anggota populasi dipilih menjadi anggota sampel⁴. Sampel dalam penelitian ini diambil minimal 10% dari populasi.

6. Responden dan Narasumber

a. Responden dalam penelitian ini berjumlah 17 responden pemilik tanah yaitu dari delapan responden (Desa Krakitan), dan sembilan responden (Desa Kebon) diambil minimal 10% dari populasi 178 pemegang sertifikat hak milik (konversi Leter C) di Kecamatan Bayat.

b. Narasumber dalam penelitian ini adalah :

- 1) Ir. Andhikasan Kushardati Kepala Kantor Statistik Kabupaten Klaten ;
- 2) Drs. Agus Abdul Cholil, MM Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten ;
- 3) Edy Purnomo, SE Camat / PPAT Sementara Kecamatan Bayat ;
- 4) Bambang Purnomo, SE Kepala Desa Krakitan dan Yamto Handi, SE Kepala Desa Kebon.

7. Metode Analisis data

Metode yang dipergunakan dalam menganalisis data dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif merupakan metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis dan lisan dan juga perilakunya yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Dalam menarik kesimpulan dipergunakan

⁴*Ibid.* Hlm. 72.

metode berpikir induktif yaitu suatu pola berpikir berdasarkan fakta yang bersifat khusus kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum.⁵

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Responden dalam penelitian ini berjumlah 17 orang pemilik tanah bekas Leter C yang sudah melakukan konversi Leter C menjadi sertifikat Hak Milik atas tanah di Kabupaten Klaten. Responden memperoleh tanah pewarisan (sepuluh responden/58,82%), karena jual beli (dua responden/11,76%), dan karena hibah (lima responden/29,41%). Seluruh responden melakukan konversi Leter C menjadi sertifikat Hak Milik atas tanah di Kabupaten Klaten melalui PPAT Sementara Kecamatan Bayat karena proses dan syarat yang cukup panjang, sehingga responden memerlukan bantuan.

Pasal II ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA menentukan bahwa :

Hak – hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1 seperti disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang – undang ini, yaitu : hak agrarische eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerijenbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah parikelir dan hak – hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak berlakunya Undang– undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat 1, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.

Dengan adanya Ketentuan Konversi ini maka pemegang Hak Milik atas tanah diwajibkan untuk melakukan Pendaftaran Tanah demi terwujudnya kepastian hukum.

Leter C merupakan buku desa untuk kepentingan desa sebagai alas hak karena dianggap sebagai pembukuan administrasi dari tanah Hak Milik adat. Kegiatan

Pendaftaran Tanah untuk pertama kali ditentukan dalam Pasal 12 ayat (1) terdiri dari :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya
- c. Penerbitan sertifikat

⁵Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 250.

- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dalam pelaksanaan konversi Leter C secara sporadik ada proses dan persyaratan yang harus dipenuhi untuk dapat melakukan pendaftaran tersebut.

a. Proses pendaftaran

Dalam Pasal 9 Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan ditentukan bahwa :

Prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e adalah tahapan proses pelayanan untuk masing-masing jenis kegiatan sebagaimana bagan alir yang tercantum dalam Lampiran III peraturan ini.

Maksud dari ketentuan Pasal 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan bahwa proses pendaftaran Leter C secara sporadik adalah sebagai berikut:

- 1) Penerimaan dan pemeriksaan dokumen pemohon;
- 2) Penerimaan pembayaran biaya pengukuran pemeriksaantanah dan pendaftaran hak;
- 3) Pengukuran dan pemeriksaan tanah (pemohon harus hadir);
- 4) Pengumuman;
- 5) Pembukuan hak dan penerbitan sertipikat;
- 6) Penyerahan sertipikat.

b. Persyaratan Pendaftaran

- 1) Konversi Leter C yang diperoleh melalui pewarisan

Tabel 8

Cara responden memperoleh tanah melalui pewarisan

No	Tingkat Usia	Pendidikan	Pekerjaan
1	31 – 40 tahun	SD	Petani
2	31 – 40 tahun	SD	Petani
3	31 – 40 tahun	SMP/SLTP	Petani
4	31 – 40 tahun	SMP/SLTP	Petani
5	41 – 50 tahun	SMA/SLTA	Petani
6	41 – 50 tahun	SMA/SLTA	Petani
7	>50 tahun	SMA/SLTA	Pensiunan
8	>50 tahun	SMA/SLTA	Pensiunan
9	>50 tahun	D3	Wirausaha
10	>50 tahun	D3	Wirausaha

Sumber : Data Primer 2014/2015

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan menentukan bahwa:

Persyaratan dimaksud pada ayat (1) adalah berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II peraturan ini.

Maksud dari ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan bahwa ada persyaratan yang harus dipenuhi dalam melakukan Pendaftaran Tanah yaitu :

- a) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup. Formulir permohonan memuat :
- (1) Identitas diri;
 - (2) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon;

- (3) Pernyataan tanah tidak sengketa;
- (4) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik.
- b) Surat kuasa apabila dikuasakan;
- c) Fotokopi identitas (KTP /KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- d) Bukti pemilikan tanah/alas hak milik tanah/bekas milik tanah;
- e) Fotokopi SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTHB);
- f) Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan.

Karena diperoleh melalui pewarisan maka harus disertai dengan surat keterangan waris, dan surat pembagian waris. Sepuluh responden (58, 82%) melakukan konversi Leter C karena pewarisan melalui Pendaftaran Tanah secara sporadik. Kesepuluh responden tersebut berusia antara 31 – 40 tahun (empat responden/40%), berusia antara 41 – 50 tahun (dua responden/20%), dan berusia >50 tahun (empat responden/40%). Pendidikan responden tersebut tamat SD (dua responden/20%), tamat SMP/SLTP (dua responden/20%), tamat SMA/SLTA (empat responden/40%), dan tamat D3 (dua responden/20%). Pekerjaan responden tersebut adalah petani (enam responden/60%), pensiunan (dua responden/20%) dan wirausaha (dua responden/20%).

2) Konversi Leter C karena jual beli

Tabel 9

Cara responden memperoleh tanah melalui jual beli

No	Tingkat Usia	Pendidikan	Pekerjaan
1	31 – 40 tahun	SMA/SLTA	PNS
2	31 – 40 tahun	D3	PNS

Sumber : Data Primer 2014/2015

Proses konversi Leter C karena jual beli sama dengan proses konversi Leter C karena pewarisan. Dalam proses pewarisan harus disertai dengan surat keterangan waris dan surat pembagian waris. Dalam proses jual beli harus disertai bukti peralihan hak atau akta jual beli. Dua responden (11,76%) melakukan konversi Leter C karena jual beli melalui Pendaftaran Tanah secara sporadik. Kedua responden tersebut berusia antara 31–40 tahun. Pendidikan mereka adalah tamat D3 dan tamat SMA/SLTA. Pekerjaan kedua responden tersebut adalah PNS.

3) Konversi Leter C karena hibah

Tabel 10

Cara responden memperoleh tanah melalui hibah

No	Tingkat Usia	Pendidikan	Pekerjaan
1	41 – 50 tahun	SD	Petani
2	41 – 50 tahun	SMA/SLTA	Petani
3	41 – 50 tahun	SMA/SLTA	Petani
4	41 – 50 tahun	SMA/SLTA	PNS
5	41 – 50 tahun	SMA/SLTA	PNS

Sumber : Data Primer 2014/2015

Proses konversi Leter C karena hibah sama dengan proses konversi Leter C karena pewarisan. Dalam proses pewarisan disertai surat keterangan waris dan surat pembagian waris. Dalam proses hibah disertai akta hibah. Lima responden (29,41%) melakukan konversi Leter C karena hibah melalui

Pendaftaran Tanah secara sporadik. Kelima responden tersebut berusia antara 41-50 tahun. Pendidikan mereka adalah tamat SD (satu responden/20%), SMA/SLTA (empat responden/80%). Pekerjaan responden tersebut adalah Petani (tiga responden/60%), PNS (dua responden/40%)

c. Jangka Waktu Perolehan Sertipikat

Tabel berikut adalah mengenai jangka waktu responden memperoleh sertipikat Hak Milik atas tanahnya yang di konversi dari Leter C:

Tabel 11

Jangka waktu perolehan sertipikat

No	Cara Memperoleh Tanah	Keterangan (bulan)	Jumlah (orang)	Prosentase (%)
1.	Jual – beli	4-5	2	11,76
2.	Pewarisan	>5-6	10	58,82
3.	Hibah	>6	5	29,41
Jumlah			17	100,00

Sumber : Data Primer 2014/ 2015

Dari 17 responden tersebut jangka waktu perolehan sertipikat paling cepat adalah antara 4 sampai 5 bulan (dua responden/11,76%), dan paling lama adalah lebih dari enam bulan (sepuluh responden/58,82%). Responden yang memperoleh sertipikat lebih dari enam bulan karena ada sengketa. Ada satu responden yaitu Bapak Joko yang mengalami sengketa pelaksanaan konversi Leter C menjadi sertipikat Hak Milik. Dalam sengketa waris tersebut Bapak Joko adalah anak ke tiga dari empat bersaudara. Anak pertama yang bernama almarhum Bapak Wiono sudah meninggal sehingga ahli warisnya adalah anaknya (Bapak Budi dan Ibu Susi). Dalam perkara ini Bapak Budi dan Ibu Susi memiliki masalah keluarga dengan adik dari Bapak Joko yaitu Bapak Widi. Bapak Widi menghilangkan nama Bapak Budi dan Ibu Susi dari daftar ahli waris yang seharusnya mendapat

bagian warisan. Bapak Widi membuat keterangan palsu dengan tidak mencantumkan nama Bapak Budi dan nama Ibu Susi dan memalsukan berkas-berkas yang ada yaitu tidak mencantumkan dan menghapus nama Almarhum Bapak Wiono di Kartu Keluarga. Setelah menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Bayat yaitu Ibu Lensi, berkas itu diperiksa kembali ditanyakan ke Kantor Desa Krakitan. Ternyata ada ahli waris yang tidak dicantumkan dan Ibu Lensi tidak mau mengurus sebelum berkas itu diperbaiki karena pihak Kantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga tidak akan mau menerbitkan sertipikat Hak Milik jika masih ada sengketa ataupun berkas-berkas yang tidak lengkap atau dipalsukan. Oleh karena itu masalah waris Bapak Joko tersebut harus diselesaikan secara kekeluargaan terlebih dahulu untuk menghindari gugatan yang akan timbul dari Bapak Budi dan Ibu Susi karena tidak dicantumkan sebagai ahli waris. Karena keluarga para pihak tidak bisa menyelesaikan perkara tersebut maka, perkara tersebut diselesaikan di Kantor Desa Krakitan yang dimediasi oleh perangkat desa sehingga para pihak yang bermasalah dipanggil ke Kantor Desa Krakitan dan dimediasi oleh perangkat desa. Perangkat desa meneliti berkas-berkas pendaftaran dengan menjelaskan bahwa jika salah satu pihak tidak dicantumkan ataupun salah satu pihak tidak berkenan untuk menandatangani surat keterangan waris maka tanah tersebut tidak dapat didaftarkan dan dipecah menjadi sertipikat Hak Milik. Dan hasil mediasi tersebut para ahli waris setuju untuk menandatangani surat keterangan waris dan memberikan berkas-berkas yang asli untuk diproses lebih lanjut sesuai dengan kesepakatan mereka. Akhirnya diterbitkan sertipikat Hak Milik atas tanah pada tahun 2009 atas nama Bapak

Budi, Ibu Susi, Ibu Tatik, Bapak Joko, dan Bapak Widi. Keberadaan sertifikat tersebut tidak mendapat gugatan sampai tahun 2016 ini.

d. Biaya konversi Leter C

Biaya konversi Leter C dapat dilihat pada Tabel 12 di bawah ini :

Tabel 12

Biaya Konversi

No.	Keterangan (Rp)	Jumlah (orang)	Prosentase (%)
1.	1.000.000 - 2.500.000	4	23,54
2.	> 2.500.000	13	76,74
Jumlah		17	100,00

Sumber : Data Primer 2014/ 2015

Berdasarkan tabel diatas biaya konversi paling banyak adalah Rp 2.500.000 (13 responden/76,47%) dan biaya paling sedikit Rp 1.000.000–Rp 2.500.000 (empat responden/23,53%). Perbedaan biaya Pendaftaran Tanah dipengaruhi oleh luas tanah, biaya transport, dan biaya ukur dengan perumusan biaya sebagai berikut:

a) Biaya pengukuran dan pemetaan

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional menentukan bahwa :

Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b angka 1, dihitung berdasarkan rumus :

(a) Luas tanah sampai dengan 10 hektar

$$Tu = \left(\frac{L}{500} \times HSBKu \right) + Rp\ 100.000$$

- (b) Luas tanah lebih dari 10 hektar sampai dengan 1000 hektar

$$Tu = \left(\frac{L}{4.000} \times HSBKu \right) + Rp\ 14.000.000$$

- (c) Luas tanah lebih dari 1.000 hektar

$$Tu = \left(\frac{L}{10.000} \times HSBKu \right) + Rp\ 134.000.000$$

Harga Satuan Biaya Khusus (HSBKu) pada tahun 2012 untuk tanah darat adalah Rp 80.000 sedangkan untuk tanah sawah adalah Rp 40.000.

- b) Pendaftaran hak Rp 50.000

- c) Biaya Tim Panitia A

Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional menentukan bahwa:

Tarif Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a, dihitung berdasarkan rumus :

$$Tpa = \left(\frac{L}{500} \times HSBKpa \right) + Rp\ 350.000.000$$

Harga Satuan Biaya Khusus Panitia adalah Rp 350.000 dan tidak ada ketentuan di setiap tahunnya.

- d) Biaya transport panitia dan biaya transport biaya ukur

Pasal 20 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis

Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan
Pertanahan Nasional menentukan bahwa :

- (a) Tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf a sampai dengan huruf d, huruf h, dan huruf i tidak termasuk biaya transportasi, akomodasi, dan konsumsi.
- (b) Biaya transportasi, akomodasi, dan konsumsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada Wajib Bayar.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional bahwa biaya transport panitia dan biaya transport biaya ukur tidak ada ketentuan yang mengatur maka dari itu untuk menentukan tarif biaya tersebut dapat dilihat dengan jarak tempuh atau letak dimana lokasi tanah itu berada dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa perolehan konversi Leter C di Kabupaten Klaten telah mewujudkan kepastian hukum. Semua responden yang mengkonversi Leter C telah memperoleh sertifikat Hak Milik. Ada satu responden yang mengalami sengketa saat akan mengkonversi Leter C, tetapi sengketa tersebut dapat diselesaikan secara musyawarah ditingkat desa sehingga dapat dilakukan konversi dan diterbitkan sertifikat Hak Milik atas tanah sesuai dengan bagian yang sudah disepakati oleh penerima waris. Tidak ada gugatan dari pihak ketiga sejak diterbitkan sertifikat tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku :

- A. P Parlindungan, 1978, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung.
- _____, 1990, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- _____, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, MandarMaju, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bachsan Mustafa, 1985, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remadja Karya, Bandung.
- Boedi Harsono, 1995, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- _____, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan ke-12, Djambatan, Jakarta.
- Departemen Dalam Negeri, 1986, *Pelaksanaan Tugas Keagrariaan Dalam Pembangunan*, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat, 1989, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Armico, Bandung.
- Effendi Perangin-angin, 1979, *Hukum Agraria I*, FH Universitas Indonesia, Jakarta.
- Kartasapoetra, 1986, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja , 2009, *Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- R Soeprapto, 1986, *UUPA Dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta.
- Soejonodan Abdurrahman, 2003, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.
- _____, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta.
- UripSantoso, 2007, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

_____, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah

Kepala Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan